29-55_오피스동향-정밀.pdf:1

OFFISCOPE

Third Quarter 2014 Office Market Report

3|4

오피스 시장 동향 보고서

오피스 임대시장 동향
조사개요 및 빌딩 등급 분류
임대시장 분석 및 전망

오피스 매매시장 동향
매매시장 분석 및 전망

부록
신규 부동산펀드 설정 현황
6대 광역시 오피스 임대시장 현황

ShinYoung ASSET

Ⅰ. 오피스 임대시장 동향

1. 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

■ 조사 대상 및 내용

- 서울 및 분당에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상 또는 10층 이상의 880개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, Tenant 정보, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

■ 조사 기간

- 2014년 4월 1일 ~ 2014년 6월 30일

■ 조사 권역

▶ 서울시 3대권역 + 기타권역
- 서울시는 크게 3대 권역과 3대 권역 이외의 기타권역으로 구분되며, 각 권역을 대로를 기준으로 한 세부권역으로 나누어 조사함
  : CBD(Central Business District) : 종로, 을지로 일대 도심

  KBD(Kangnam Business District) : 테헤란로와 강남대로를 중심으로 한 강남 일대

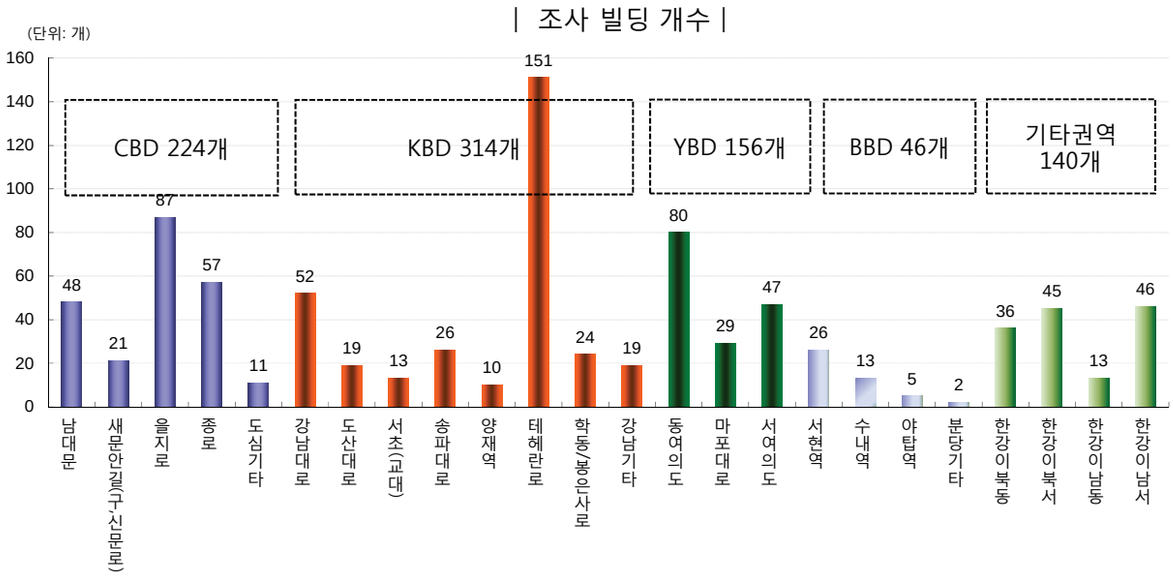
  YBD(Yeouido Business District) : 여의도와 마포를 포함한 지역
- 3대권역 이외의 서울 지역을 기타권역으로 구분함(한강이남동, 한강이남서, 한강이북동, 한강이북서)

▶ BBD(Bundang Business District) : 서울시 이외에 수내역, 서현역, 야탑역을 중심으로 한 분당권역

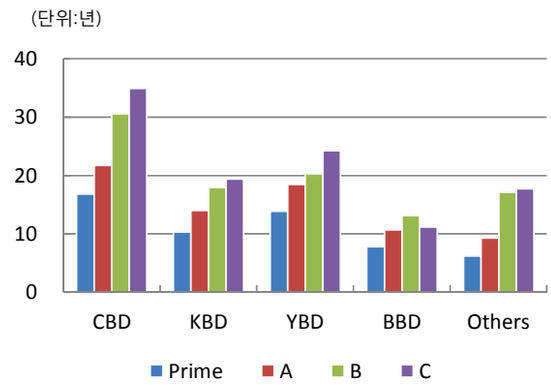
권 역	세분권역
CBD(도심권역)	종로, 을지로, 새문안로(구,신문로), 남대문로
KBD(강남권역)	강남대로, 도산대로, 서초(교대역), 송파대로(잠실역), 양재역, 테헤란로, 학동/봉은사로
YBD(여의도권역)	동여의도, 서여의도, 마포구(공덕역) 일대
Others(기타권역)	한강이남동지역, 한강이남서지역, 한강이북동지역, 한강이북서지역
BBD(분당권역)	수내역, 서현역, 야탑역 일대

1. 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

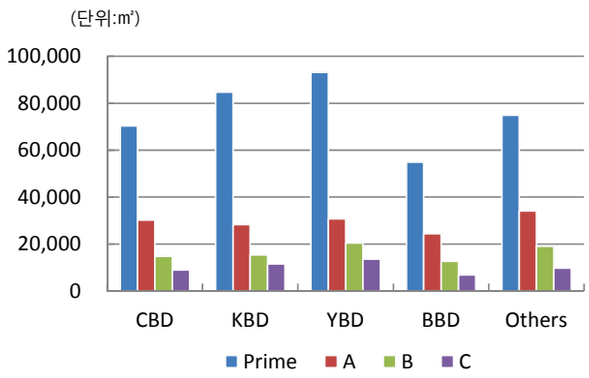
| 조사 빌딩 개수 |



| 평균 건축년수 |



| 평균 건축 연면적 |



- 빌딩 건축년수는 등급별로 볼 때, 가장 오래된 빌딩이 C등급 빌딩이며, 가장 최근의 빌딩이 Prime 등급 빌딩임. 권역별로는 CBD > YBD > KBD > BBD 순으로 오래되었음

보고서 관련 용어 정의

▶ 전세환산가

- 전세와 월세의 서로 다른 임대 형태가 공존하는 서울 오피스시장의 특성상, 서로 다른 오피스 건물의 임대료를 상호비교하기 위해서 월세방식의 임대료를 전환률을 이용하여 전세금으로 환산한 금액

▶ 보증부월세와 전월세의 구분 기준

- 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 미만으로 보증금이 월세의 10배인 경우는 보증부월세로 구분
- 전세환산가 대비 보증금의 비율이 10% 이상인 경우 전월세로 구분

1. 조사 개요 및 빌딩 등급 분류

빌딩 등급 개념

- 빌딩 등급은 임차인이 사무 공간을 선택하는 기준, 즉 임대가, 건축연면적, 접근성, 인지도, 마감 상태, 쾌적성, 서비스 수준, 관리 상태 등의 다양한 요소를 종합적으로 고려하여 4개의 등급으로 분류한 것임

- 본 보고서에서는 조사여건을 고려하여 건축연면적, 월세, 지하철까지의 거리, 접도 수, 건축년수 등의 5가지 항목을 기준으로 전체 빌딩을 네 가지 등급으로 분류하였음

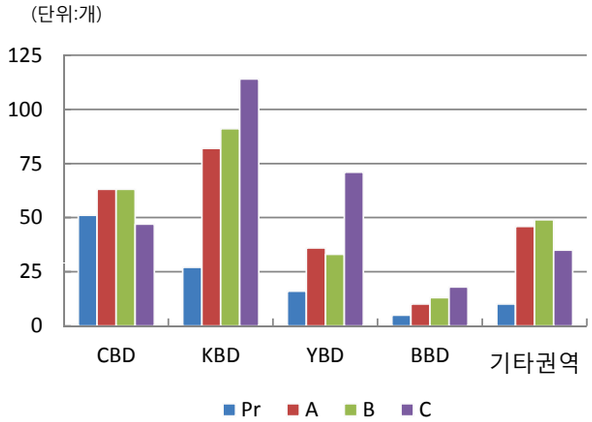
구분	Prime 등급	A등급	B등급	C등급
기준	상위 10% 수준	20%	30%	40%
	권역 내 최고 수준인 랜드마크 빌딩	권역 평균을 상회하는 우수한 빌딩	권역 내에서 인지도를 보유한 빌딩	평균 이하의 인지도 낮은 빌딩

등급 분류 기준

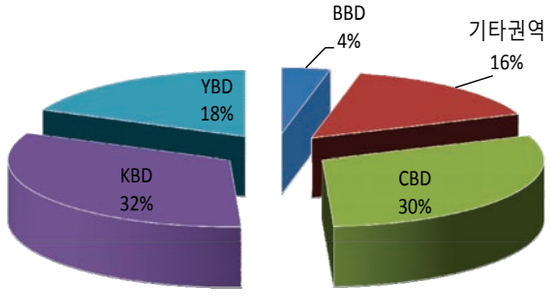
- 항목별 가중점수를 합산한 최종점수를 기준으로 빌딩 등급을 분류함

구분	Prime 등급	A등급	B등급	C등급
건축연면적	50,000㎡ 이상	33,000~50,000㎡	16,500~33,000㎡	16,500㎡ 이하
월세(㎡당)	24,000원 이상	21,000~23,999원	18,000~20,999원	17,999원 이하
지하철까지의 거리	지하철역 인접	도보 5분 이내	도보 10분 이내	도보 10분 이상
접도수	4개 이상	3개	2개	1개
건물년수	5년 이하	6~10년	11~15년	16년 이상

| 오피스 등급 분포 |



| 오피스 면적 분포 |



2. 권역별 정보 – CBD (Central Business District)

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.8 (0.4%p△)	7,659 (0.3%△)	717.4 (0.2%△)	69.1 (0.3%△)	31.1 (0.6%△)	12.2 (-)
Prime	6.5	10,649	949.4	97.0	39.3	12.1
A	8.1	7,872	750.7	71.8	31.9	12.2
B	5.1	6,312	585.4	58.1	27.7	12.5
C	3.1	5,847	591.4	49.4	25.5	11.7

임대가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 0.3%씩 상승되었음. 3분기 만에 재개된 신규 공급의 영향 등으로 소폭 상승했으나, 연말에 집중 공급될 예정인 신규 공급 물량에 대한 건물주들의 불안 심리가 반영되면서 대부분의 빌딩들이 전분기 대비 임대료를 동결하고 있음. 이에 상승률은 약보합세를 지속하고 있음

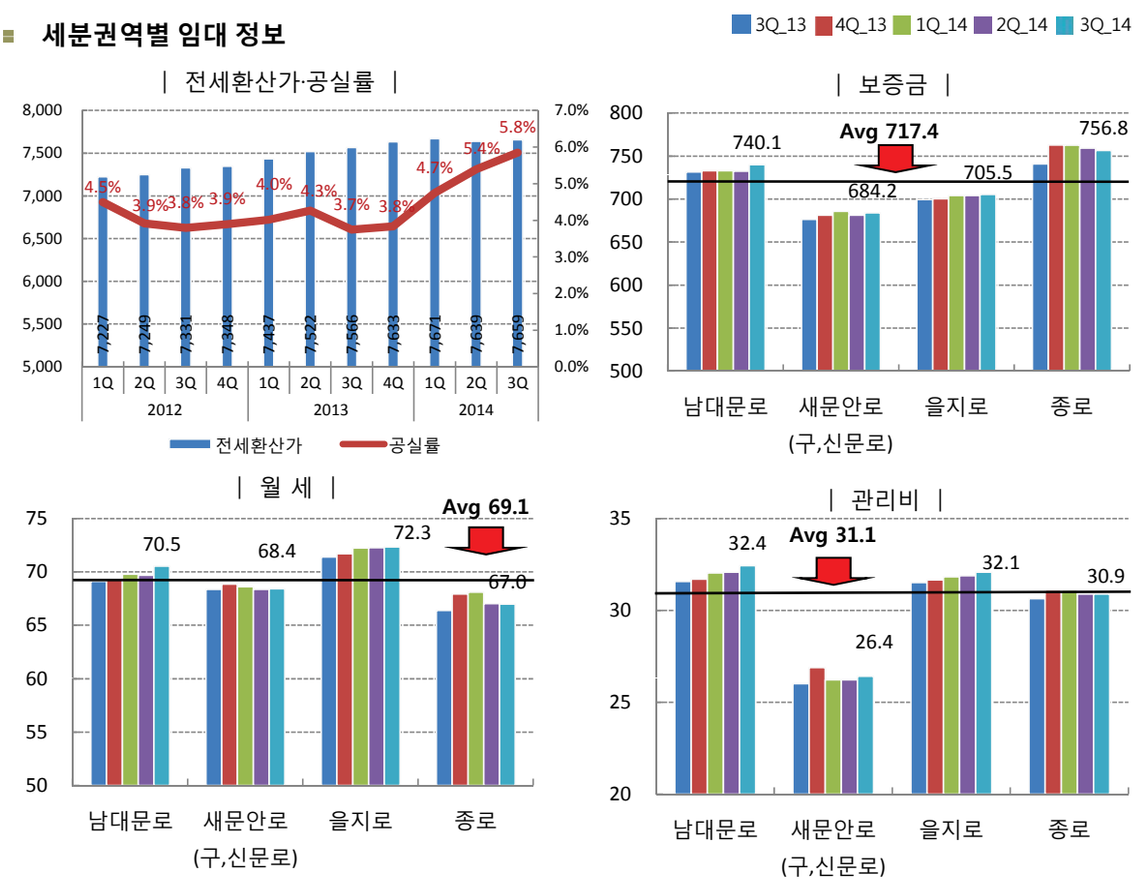
신축빌딩 임대가 수준 : ENA센터 임대면적 3.3㎡당 보증금 850천원, 월세 85.0천원

공실률

전분기 대비 0.4%p 상승된 5.8%로 조사되었음. 전면 리모델링 예정인 장교동 한화빌딩에 입주해 있는 한화건설이 임시 사옥을 YBD로 결정하면서 대형면적 이전수요가 타 권역으로 유출되었고, 3천㎡ 이상 중대형 임차 수요가 상반기에 이어 여전히 부진하였던 바, 신규 공급량이 많지 않았음에도 공실률이 5% 후반까지 상승되었음

주요 공실빌딩 : 서소문로 E센터 18,3000㎡, 을지로 M빌딩 29,000㎡, 한강대로 S빌딩 39,000㎡ 등

세분권역별 임대 정보



2. 권역별 정보 – KBD (Kangnam Business District)

■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.1 (0.8%p△)	5,964 (0.3%△)	773.1 (0.2%▽)	59.5 (0.3%△)	28.4 (0.3%△)	15.2 (0.1%p▽)
Prime	7.4	9,125	980.6	76.6	33.9	12.3
A	5.4	6,964	772.3	68.1	31.3	14.2
B	7.9	5,473	730.3	57.4	27.5	15.7
C	4.9	4,883	743.8	51.0	25.8	16.5

임대가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 0.3%씩 상승되었음. 전분기에 이어 기존빌딩 대부분이 임대료를 동결하며, 보합세를 나타냈음. 특히, 글로벌 금융위기 직후에도 매년 7월 임대료를 인상해왔던 아셈타워와 섬유센터 까지도 공실 부담으로 임대 조건을 동결하면서 연중 가장 낮은 상승률을 기록하였음

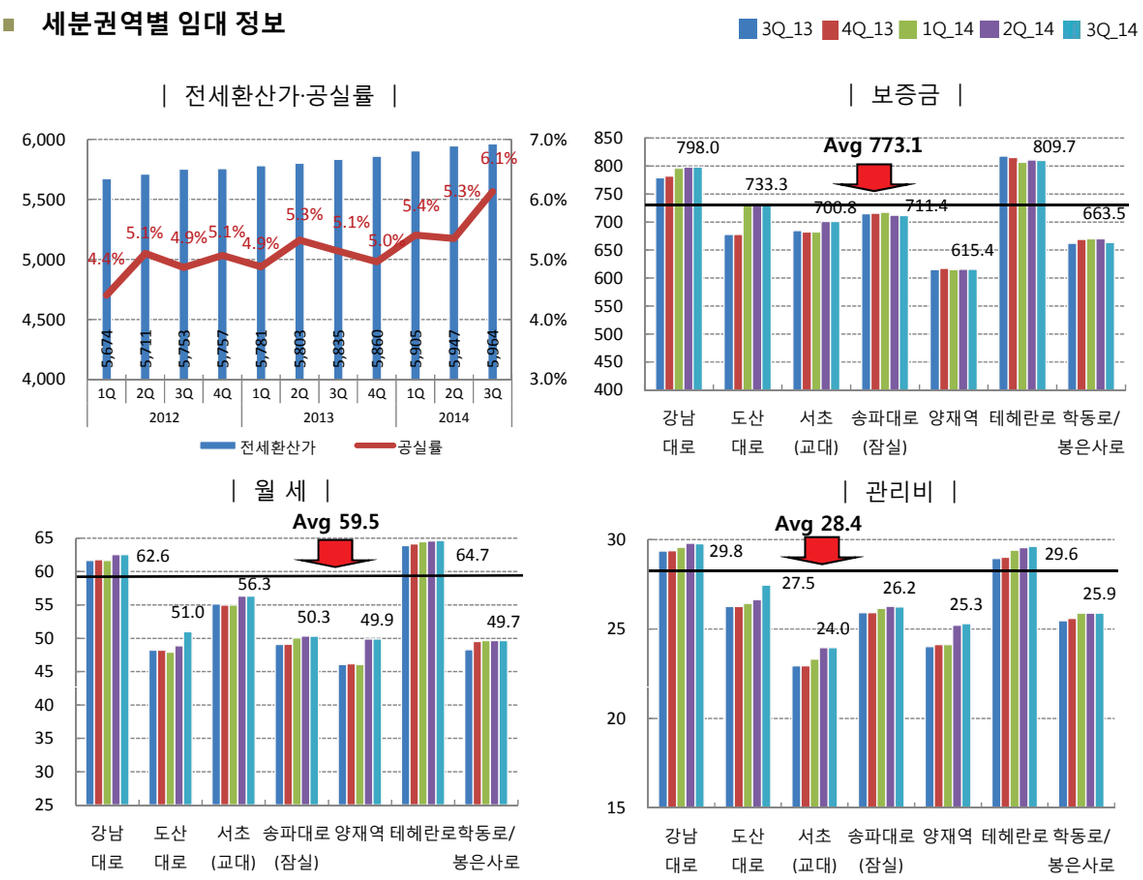
주요 월세 변동 사례 : 테헤란로 아남타워 1.4% 인상, 잠실 대한제당빌딩 1.7% 인하 등

공실률

전분기 대비 0.8%p 상승된 6.1%로 조사되었음. 신규 공급이 주춤한 중대형빌딩이 비교적 안정세를 나타내고 있는 반면에, 매분기 꾸준하게 3~4건씩 공급되고 있는 임대 목적 중소형빌딩들의 임대가 임차 수요 감소로 인해 부진하면서 규모에 따른 양극화 현상이 동 권역 공실률을 상승세로 견인하고 있음

주요 공실빌딩 : 영동대로 O타워 14,000㎡, 테헤란로 G센터 18,000㎡, 삼성역 G타워 15,000㎡ 등

■ 세분권역별 임대 정보



2. 권역별 정보 – YBD (Yeouido Business District)

등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	5.0 (0.2%p▽)	5,239 (0.2%▽)	488.5 (-)	48.1 (0.2%▽)	24.5 (0.4%△)	12.3 (-)
Prime	10.5	8,592	798.3	79.8	34.4	12.3
A	3.7	5,872	533.4	53.2	26.4	12.2
B	3.8	5,299	488.4	48.0	25.2	12.3
C	4.4	3,991	384.7	37.1	20.6	12.5

임대가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 0.2%씩 소폭 하락하였음. CBD 등 타권역 소재 대형면적 임차인들이 YBD 주요 공실빌딩에 대한 임대차계약을 체결하면서 공실이 감소되고 있으나, 렌트 프리 확대 등의 임대 조건 완화를 통한 인위적인 수요가 대부분인 때문에 공실률 하락세와 동 권역 신규 공급이 주춤하고 있음에도 불구하고 임대료 수준은 약보합세를 지속하고 있음

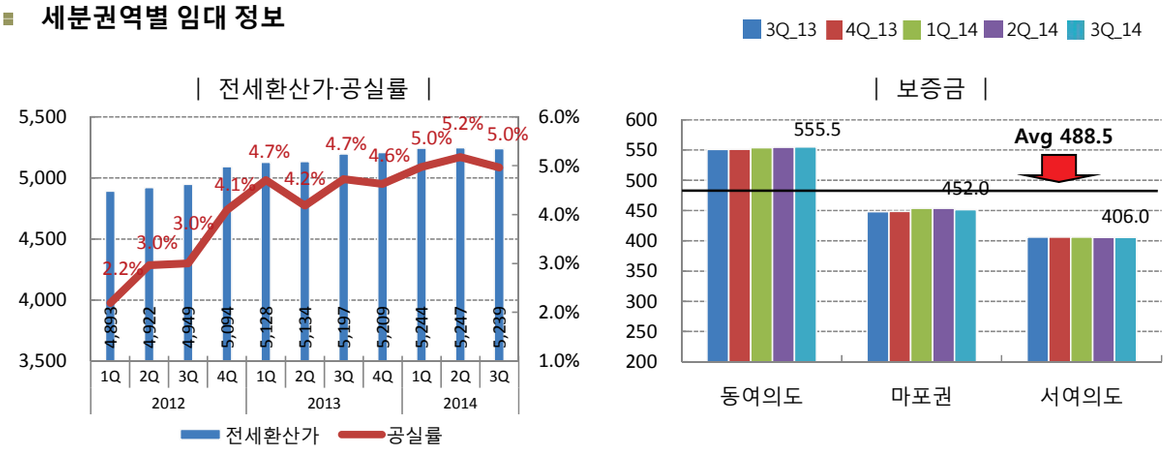
주요 월세 변동 사례 : 동여의도 KT타워 1.5% 인하 등

공실률

전분기 대비 0.2%p 소폭 하락된 5.0%로 조사됨. 한화장교빌딩(CBD)의 전면 리모델링 예정에 따라 기존 입주사인 한화건설이 FKI타워에 임대차계약을 체결하면서 동 빌딩의 임대율이 준공후 만 1년 만에 70%대까지 상승한 것이 공실률 하락세 전환의 가장 큰 원인이었음. 더불어, Two IFC와 HP빌딩 등도 전분기 대비 공실면적이 크게 감소되었음. 다만, 일부 타권역 으로부터의 유입 수요를 제외하고 나머지의 경우 증평 없는 권역 내 단순 이전 수요였기 때문에 기존 빌딩의 공실 공급으로 하락폭은 크지는 않았음

주요 공실 빌딩 : 동여의도 S센터 17,000㎡, 동여의도 Y증권빌딩 23,000㎡, 동여의도 F타워 47,000㎡ 등

세분권역별 임대 정보



2. 권역별 정보 – 서울 기타권역(Others)

■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	6.2 (-)	4,727 (0.5%△)	515.4 (0.3%△)	42.7 (0.5%△)	23.9 (0.1%△)	12.6 (0.1%p▽)
Prime	11.0	6,688	630.3	63.0	30.7	12.3
A	8.6	5,286	529.4	47.6	26.6	12.2
B	5.6	4,366	530.1	40.1	22.1	13.3
C	2.9	3,887	436.4	33.5	21.0	12.5

임대가

전세환산가와 월세는 모두 전분기 대비 0.5%씩 상승되었음. 권역 평균 임대료 수준을 상회하는 프라임급 규모의 신규 공급과 더불어, 거래 이후 호가 인상 사례 등이 발생되면서 3대권역 대비 상대적으로 높은 상승률을 나타냈음

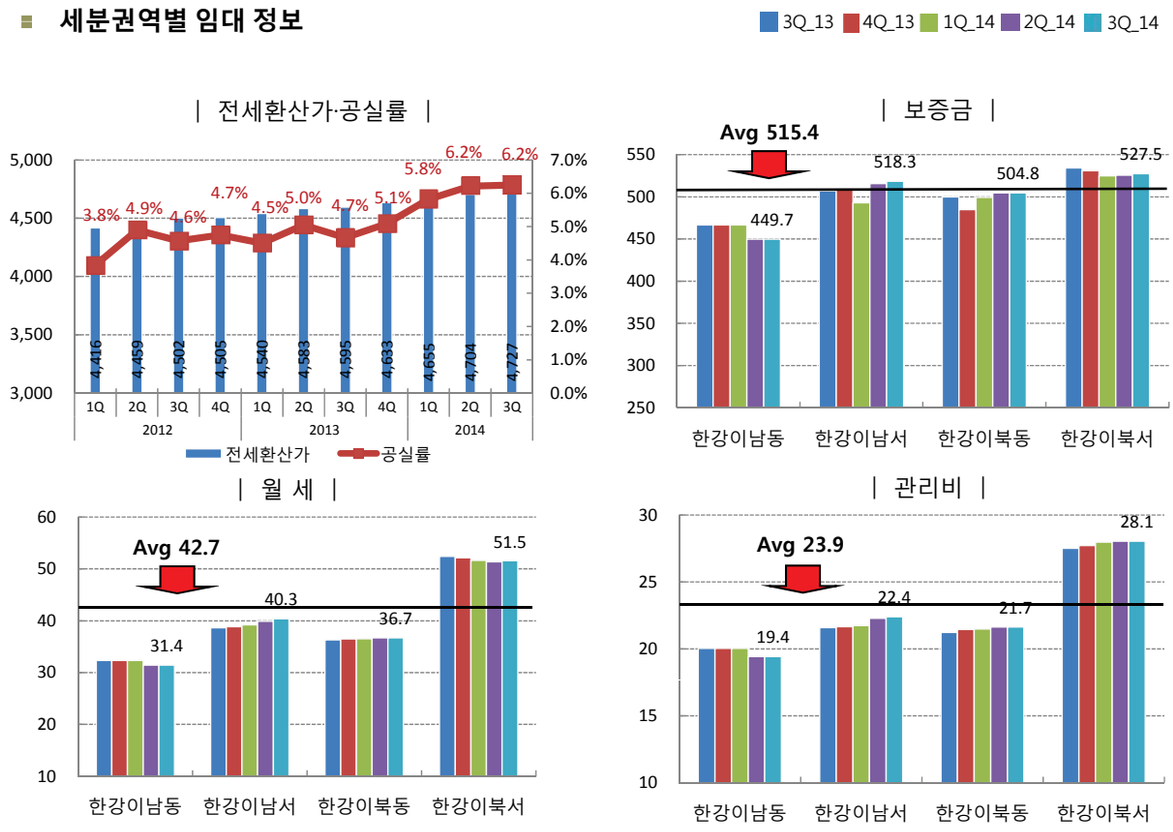
신축빌딩 임대가 수준 : 구로구 지밸리 임대면적 3.3㎡당 보증금 590천원, 월세 59천원

공실률

전분기와 동일한 6.2%를 유지하였음. 한강이남서 지역인 구로구에 프라임급 규모의 신축빌딩인 지밸리가 공급되었으나, 넷마블과 웰컴그룹 등 대형면적 통합 이전 수요로 인해 90% 넘는 임대율로 안정적으로 공급되어 기타권역 공실률에는 별다른 영향을 미치지 못했음. 더불어, 강동구 첨단업무지구에 공급 예정이었던 2건의 신축빌딩의 준공이 4/4분기로 이월된 점도 안정세에 일조하였음

주요 공실 빌딩 : 양천구 K타워 18,500㎡, 마포구 D빌딩 50,000㎡, 용산구 D타워 17,600㎡ 등

■ 세분권역별 임대 정보



2. 권역별 정보 – BBD (Bundang Business District)

■ 등급별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	공실률	전세환산가	보증부월세		관리비	전환률
			보증금	월세		
평균	7.6 (1.3%p▽)	4,618 (-)	467.3 (-)	41.0 (-)	22.9 (-)	12.4 (-)
Prime	9.6	6,078	552.5	55.3	27.7	12.0
A	7.8	4,813	454.3	42.6	22.0	12.2
B	3.4	4,470	476.3	39.7	22.8	11.9
C	9.9	4,206	431.5	36.7	22.3	13.1

임대가

전세환산가와 월세는 변동없이 전분기와 동일한 수준을 유지하였음. 공실률이 2분기 연속 하락하며 안정세로 접어들면서 임차인 모집을 위해 임대 호가를 인하사례는 추가로 발생되지 않았으나, 인상 사례 역시 없었던 것으로 조사됨

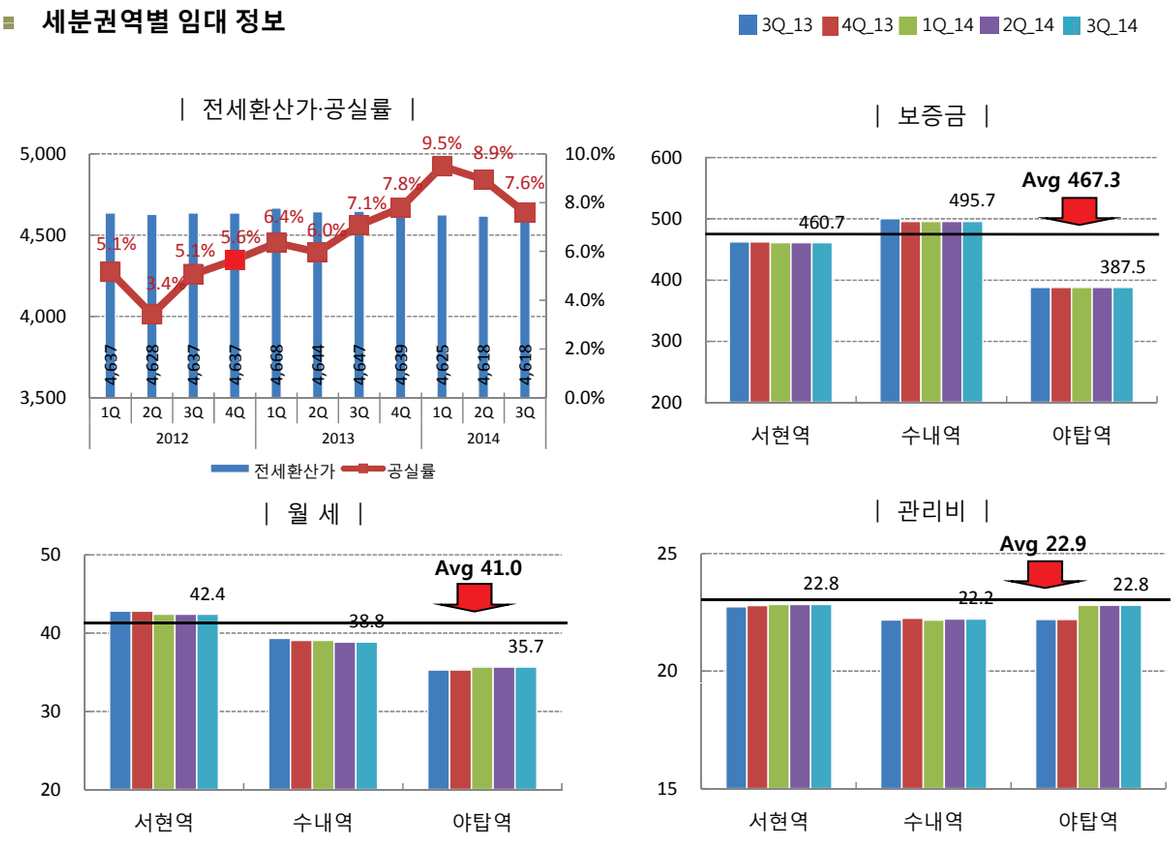
판교 테크노밸리 신축빌딩 임대가 수준 : 임대면적 3.3㎡당 보증금 460천원, 월세 46천원

공실률

BBD 공실률은 전분기 대비 1.3%p 하락된 7.6%로 조사되었음. 분당스퀘어 등 중대형빌딩에 일부 공실이 늘어났으나, 다수의 중소형빌딩에서 공실면적이 감소되었음. 높은 공실률을 유지해왔던 서현역 삼성생명 서현빌딩을 판교 테크노밸리에 소재해 있던 이노와이어리스가 실사용 목적으로 매수하면서 공실이 모두 해소된 것이 대표적인 사례임

주요 공실 : 서현역 B빌딩(10,300㎡), 야탑역 T빌딩(5,500㎡), 수내역 H빌딩(5,800㎡) 등

■ 세분권역별 임대 정보



2. 권역별 정보 – 종합

권역별 임대 정보

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	서울					BBD
	평균	CBD	KBD	YBD	Others	
전세환산가	6,073 (0.2%△)	7,659 (0.3%△)	5,964 (0.7%△)	5,239 (0.2%▽)	4,727 (0.5%△)	4,618 (-)
보증금	657.1 (0.1%△)	717.4 (0.2%△)	773.1 (0.2%▽)	488.5 (-)	515.4 (0.3%△)	467.3 (-)
월세	57.2 (0.2%△)	69.1 (0.3%△)	59.5 (0.3%△)	48.1 (0.2%▽)	42.7 (0.5%△)	41.0 (-)
관리비	27.7 (0.3%△)	31.1 (0.6%△)	28.4 (0.3%△)	24.5 (0.4%△)	23.9 (0.1%△)	22.9 (-)
공실률	5.9 (0.4%p△)	5.8 (0.4%p△)	6.1 (0.8%p△)	5.0 (0.2%p▽)	6.2 (-)	7.6 (1.3%p▽)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	15.2 (-)	12.3 (-)	12.6 (0.1%p▽)	12.4 (-)

종 합

2014년 3/4분기 서울시 오피스 임대시장의 특징은 **'계절적 비수기로 인한 임대료 약보합세 유지 및 임차수요 감소에 따른 공실률 상승'**으로 요약할 수 있음. 서울시 전체 평균 전세환산가는 3.3㎡당 6,073천원으로 전분기 대비 0.2% 소폭 상승하며, 약보합세를 지속하고 있음. 공실률은 신규 공급 감소에도 불구하고 전분기 대비 0.4%p 상승된 5.9%를 나타냄

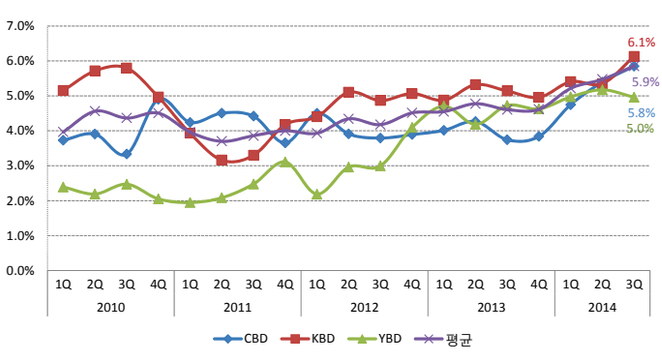
임대가

여름철 비수기에 더해 대표적인 3/4분기 정기 임대료 인상빌딩인 아셈타워와 섬유센터까지 공실 발생에 대한 부담으로 임대가를 동결하는 등 2/4분기에 이어 전 권역에 걸쳐 보합세가 심화되고 있음. 더불어, 임대가 변화의 주요 변수인 신규 공급이 감소되었고, 중대형빌딩의 거래가 부진했던 것 역시 임대료 보합세에 일조하였음. 이에, 금분기 임대가 상승분(0.2%)을 더한 2014년도 누적 임대료 상승률은 2013년 연말 대비 0.9% 상승하는데 그치며, 여전히 1%에도 못미치고 있음

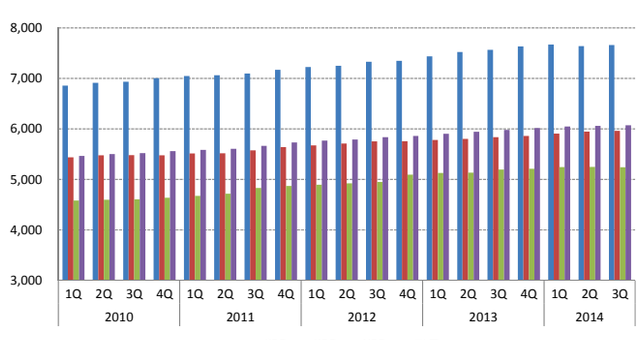
공실률

2012년 4/4분기 이후 최소 물량이 공급되면서 신규 공급으로 인한 영향은 크지 않았으나, 여름철 비수기 진입으로 인한 임차 수요 부진, 금융권 등의 구조조정에 따른 사용면적 감소 등의 영향으로 전체 공실률은 오히려 상승되었음. 금분기에 신규 공급된 5만㎡ 규모(오피스면적)의 지밸리와 YBD 소재 전경련회관에 각각 A등급 빌딩 한 동 규모(3만㎡ 내외)의 대형면적 임대차계약이 발생되면서 해당권역은 상대적으로 안정세를 나타냈으나, 샘플수가 많은 CBD와 KBD는 신규 임차 수요가 감소되고 신규 공급빌딩의 임대율이 부진하면서 공실률이 다소 큰 폭으로 상승되었음

| 공 실 률 |



| 전세환산가 |



2. 권역별 정보 – 종합

■ 등급별 임대 정보 (서울)

(△: 전기대비 상승, ▽: 전기대비 하락) (단위 : 천원/3.3㎡, %)

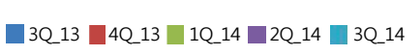
구분	평균	Prime	A등급	B등급	C등급
전세환산가	6,073 (0.2%△)	9,544 (0.3%▽)	6,687 (0.3%△)	5,429 (0.1%△)	4,710 (0.3%△)
보증금	657.1 (0.1%△)	903.0 (0.4%▽)	674.3 (0.2%△)	608.6 (0.2%△)	572.0 (0.1%▽)
월세	57.2 (0.2%△)	85.6 (0.4%▽)	62.6 (0.3%△)	52.7 (0.1%△)	45.1 (0.3%△)
관리비	27.7 (0.3%△)	36.3 (0.3%▽)	29.7 (0.3%△)	26.1 (0.3%△)	23.9 (0.5%△)
공실률	5.9 (0.4%p△)	7.8 (0.2%p▽)	6.7 (0.4%p△)	6.1 (0.7%p△)	4.2 (0.3%p△)
전환률	13.7 (-)	12.2 (-)	13.0 (-)	14.2 (-)	14.8 (-)

임대가

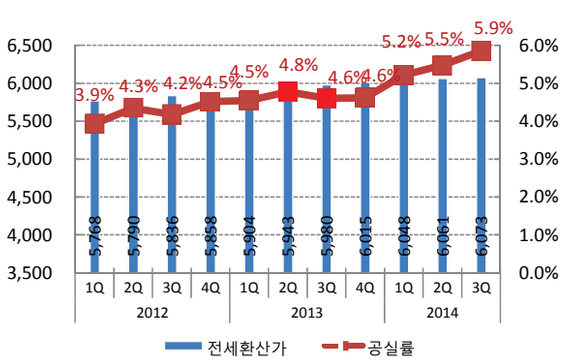
신규 공급 유무에 따른 소폭의 상승률 차이는 있으나, 공히 전 등급에서 보합세를 유지하고 있음. C등급빌딩이 신규 공급 동수와 인상 사례가 가장 많았으나, 샘플 빌딩 개수에서 약 40%의 비중으로 많기 때문에 상승률은 타 등급과 큰 차이가 없었음. 해당 등급 평균에 못미치는 서울 기타권역 소재 대형빌딩이 공급된 프라임등급이 유일하게 임대료 수준이 하락되었음

공실률

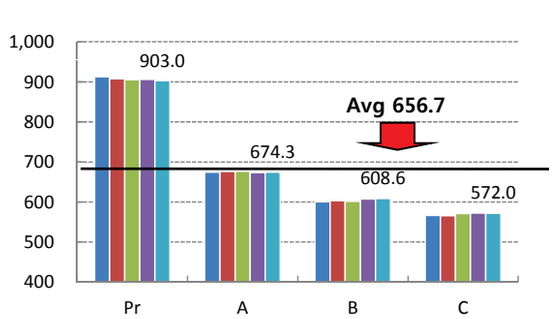
리모델링에 따른 대형면적 이전 수요가 유입된 프라임등급의 공실률이 전분기 대비 유일하게 하락되었음. 이를 제외한 나머지 등급들의 경우 계절적 비수기로 인한 임차 수요 감소세에 영향을 받아 모두 전분기 대비 공실이 증가되었음



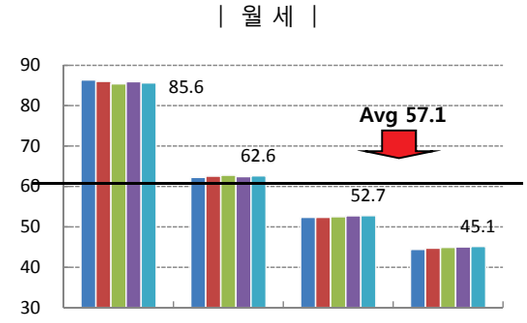
| 전세환산가·공실률 |



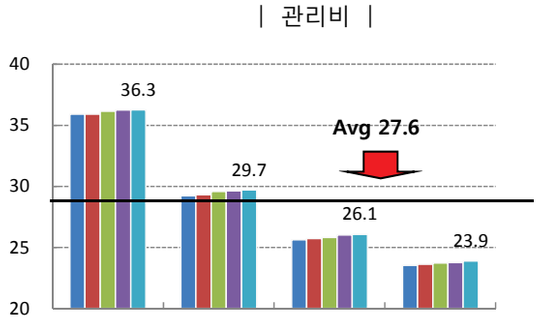
| 보증금 |



| 월 세 |



| 관리비 |



임대시장 주요 특징

2014년 3/4분기 서울 및 BBD 임대시장을 종합해서 그 특징을 보면, 다음과 같음

특 징	내 용	비 고
임대료 약보합세 연중 지속	상반기에 이어 3/4분기에도 임대료 수준이 약보합세를 유지하면서 3/4분기 누적 상승률이 평년의 1/4분기 상승률(1% 내외)에도 못미치고 있음	2013년 연말 대비 전세환산가 0.9%↑
연중 최저물량 공급에도 3분기째 공실률 상승	금분기 신규 공급은 약 16만㎡로 연중 최저 물량 공급되었으나, 계절적 비수기로 인한 임차 수요 부진이 심화되면서 공실률이 5%대 후반까지 상승되었음	2013년 연말 대비 1.3%p 상승
임차수요 감소에 따른 CBD 불안 지속	신규 공급이 3분기 연속으로 주춤하고 있음에도 불구하고, 일부 중소형 임차 수요를 제외하고 중대형 임차 수요가 부진이 계속되면서 공실률 상승세가 지속되고 있음	2013년 3/4분기 이후 4분기 연속 상승
KBD 공실률 6%대 상승	매분기 꾸준하게 3~4건씩 공급되고 있는 임대 목적 중소형빌딩의 임대율이 단기간 내 호전되지 못하고 있고, 임차 수요 감소세가 두드러지면서 KBD 공실률이 상승세로 전환됨	3건, 19,204㎡ 공급
타 권역으로 부터의 유입 수요로 YBD 공실률 하락	지난 2/4분기 IBM에 이어 타 권역으로 부터 대형면적 이전 수요가 확인되면서 3대권역 중 유일하게 공실률이 하락세를 나타내고 있음	FKI타워 : 한화건설 HP빌딩 : 팬택C&I Two IFC : 다이멘션데이타
거래 활성화로 인한 BBD 공실률 하락	2013년 3/4분기 이후 1년 만에 BBD에서 복수의 거래 사례가 조사되었음. 모두 실사용 목적 매수사례이며, 해당빌딩의 공실을 모두 해소시켜 임대시장에 까지 영향을 미침	이노와이어리스사옥 → 자생 매입 삼성생명서현 → 이노와이어리스 매수

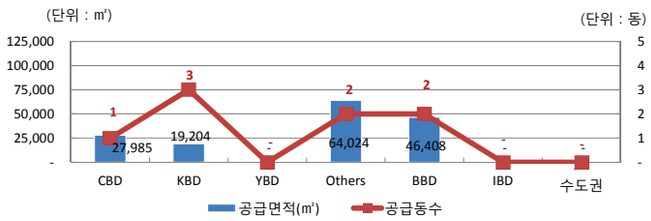
3. 수급 동향 분석

(1) 신규 공급 오피스

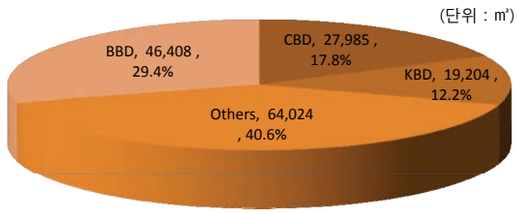
권 역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	준공일
CBD	ENA센터(구,대한빌딩)	중구 서소문로(서소문동)	B6/20F	27,985	2014. 9
KBD	성한빌딩	서초구 강남대로(잠원동)	B3/14F	6,802	2014. 7
	렉스타워	송파구 도산대로(논현동)	B4/17F	7,414	2014. 8
	S타워	강남구 봉은사로(삼성동)	B6/15F	4,987	2014. 9
Others	지밸리비즈플라자	구로구 디지털로(구로동)	B4/20F	57,292 (오피스 면적)	2014. 7
	에듀코빌딩	영등포구 왕산로(신설동)	B2/17F	6,732	2014. 9
BBD	판교예미지빌딩	분당구 판교역로192번길(삼평동)	B5/11F	12,879	2014. 7
	투썬빌딩	분당구 대왕판교로644번길(삼평동)	B5/10F	33,530	2014. 9
합계	8 PJT	-	-	157,621	-

- 2014년 3/4분기 신규 공급 오피스는 총 8개 빌딩에 공급면적 합계는 157,621㎡로 조사되었음. 공급 예정 물량 자체가 많지 않았지만, 강동과 판교 테크노밸리 및 KBD 공급 예정 물량 다수가 4/4분기로 준공이 이월되면서 연중 최저 수준일 뿐만 아니라, 2012년 4/4분기 이후 가장 적은 신규 공급량을 기록하였음
- 세부 권역별 공급면적을 살펴보면, 금분기 유일한 프라임급 규모의 지밸리가 공급된 서울 기타권역이 2건, 64,024㎡가 공급되면서 40.6%로 가장 큰 비중을 차지하였음. 이어, 판교권에 2건, 46,408㎡가 공급된 BBD가 29.4%로 뒤를 이었으며, CBD(27,985㎡, 17,8%), KBD(19,204㎡, 12.2%) 순으로 조사되었음. YBD는 1/4분기 마포권에 중소형빌딩이 공급된 이후 2분기째 공급이 없었음
- 금분기 신규 공급 물량 중 최대 면적인 지밸리의 경우 넷마블과 웰컴그룹이 임차하면서 90% 이상의 임대율로 안정적으로 공급되었음. 서울 기타권역 소재 공급 물량을 제외하고 대부분 임대 목적 빌딩으로 확인되었던 바, 임대가 부진한 빌딩도 다수 확인되었음. 그러나, 공급 물량 자체가 많지 않기 때문에 임대시장에 미치는 영향은 크지 않았음

| 권역별 공급량 분석 |



| 권역별 공급비율 |



공급시장 특징

특 징	내 용	비 고
연중 최저 물량 공급	강동 및 판교지역 공급 예정물량 중 다수가 준공이 4/4분기 이후로 이월되면서 연중 최저 물량일 뿐만 아니라 2012년 4/4분기 이후 가장 적은 신규 공급 물량이 공급되었음	서울 및 분당 8건, 16만㎡ 공급
CBD 공급 재개	2013년 12월 그랑서울이 공급된 이후 지난 상반기 동안 신규 공급이 없었던 CBD에 3분기 만에 신규 공급이 재개되었음	ENA센터(27,985㎡)
판교지역 신규 공급 계속	상반기에 이어 3/4분기에도 판교지역에 신규 공급이 계속되었음. 판교 테크노밸리(투썬빌딩)와 판교 중심상업지역(예미지빌딩)에 각 한 동씩 공급되었음. 금분기 공급 예정이었던 SK가스의 R&D센터인 SK에코허브 센터는 4/4분기로 공급이 이월되었음	2건, 46,408㎡ 공급
KBD 중소형빌딩 꾸준한 공급	상반기 동안 중대형빌딩과 중소형빌딩이 함께 공급되었던 KBD에 중대형빌딩의 공급은 감소되었으나, 중소형빌딩은 매분기 2건 이상 꾸준하게 준공되고 있음. 특히, 2015년 상반기 9호선 2구간 개통이 예정되어 있는 봉은사로 변에는 신규 공급과 착공이 계속되고 있음	도산대로, 봉은사로 및 강남대로 공급

주요 공급 오피스

[CBD]

ENA센터

- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 27,985㎡
- 대지면적 : 1,988㎡
- 중구 서소문로 소재
- 준공 : 2014. 9
- 건폐율 : 58.62%
- 용적률 : 999.26%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 81대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 상진공영/서희건설
- 지하철 2호선 시청역 도보 1분 거리
- 시청역 9번 출구에서 중앙일보사옥 방향 서소문로변 위치
- 기존 오피스빌딩(대한빌딩)을 임대 목적으로 재건축

[KBD]

성한빌딩

- 규모 : B3/14F
- 연면적 : 6,802㎡
- 대지면적 : 1,049㎡
- 서초구 강남대로 소재
- 준공 : 2014. 7
- 건폐율 : 49.14%
- 용적률 : 461.85%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 56대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 성한/이안알앤씨
- 지하철 9호선 신논현역 도보 1분 거리
- 신논현역 6번출구 앞 강남대로변 위치
- 저층부(B1~2F)는 근린생활시설이며, 3층 이상은 오피스와 클리닉 용도로 사용

[KBD]

렉스타워

- 규모 : B4/17F
- 연면적 : 7,414㎡
- 대지면적 : 699㎡
- 강남구 도산대로 소재
- 준공 : 2014. 8
- 건폐율 : 54.85%
- 용적률 : 796.27%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 31대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/현대산업개발
- 지하철 3호선 신사역 도보 1분 거리
- 신사역사거리에서 을지병원사거리 방향 도산대로변 위치
- 신사역 주변 클리닉 밀집지역 내 위치해 있어 저층부(B2~4F)는 클리닉 용도로 사용. 5층 이상이 업무시설임

[KBD]

S타워

- 규모 : B6/15F
- 연면적 : 4,987㎡
- 대지면적 : 391㎡
- 강남구 봉은사로 소재
- 준공 : 2014. 9
- 건폐율 : 60.00%
- 용적률 : 790.37%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 18대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 개인/트래콘건설
- 지하철 분당선 선정릉역 도보 10분 거리
- 봉은사사거리에서 선정릉역 방향 봉은사로 대로변 소재
- 저층부(B2~5F) 근생 및 클리닉 용도이며, 중층부 이상 업무시설임

주요 공급 오피스

지밸리비즈플라자

- 규모 : B4/20F
- 연면적 : 57,292㎡
- 대지면적 : 12,339㎡
- 구로구 디지털로 소재
- 준공 : 2014. 7
- 건폐율 : 47.04%
- 용적률 : 479.07%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 716대
- 용도 : 업무/근생/숙박/문화집회

- 시행/시공 : 지밸리비즈플라자/코오롱글로벌
- 지하철 2호선 구로디지털단지역 도보 6분
- 구로1교사거리에서 디지털1단지사거리 방면 디지탈로변 소재
- 오피스와 호텔(롯데시티호텔구로) 및 리테일로 구성되어 있는 복합빌딩으로 자산운용사에게 선매각되었음

에듀코빌딩

- 규모 : B2/17F
- 연면적 : 6,732㎡
- 대지면적 : 733㎡
- 동대문구 왕산로 소재
- 건폐율 : 59.92%
- 용적률 : 798.94%
- 준공 : 2014. 9
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 62대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 동화세상에듀코/타임건설
- 지하철 1호선 신설동역 도보 2분 거리
- 신설동역에서 제기역동 방향 왕산로 대로변 소재
- 교육 관련 기업인 동화세상 에듀코의 신사옥임

판교예미지빌딩

- 규모 : B5/11F
- 연면적 : 12,879㎡
- 대지면적 : 1,236㎡
- 분당구 판교역로192번길 소재
- 준공 : 2014. 7
- 건폐율 : 59.45%
- 용적률 : 597.74%
- 구조 : RC조
- 주차대수 : 77대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 금성백조주택/금성백조주택
- 지하철 신분당선 판교역 도보 10분 거리
- 판교 중심상업지역 내 소재
- 건축주인 금성백조주택이 수익 목적으로 신축한 빌딩으로 외부 업체 대상으로 임대중에 있음

투썬빌딩

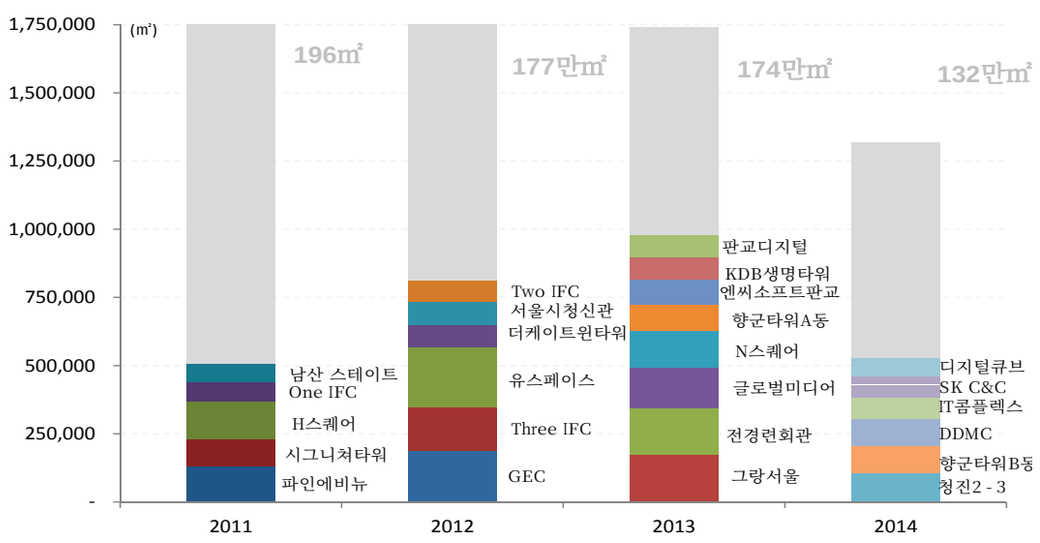
- 규모 : B5/10F
- 연면적 : 33,530㎡
- 대지면적 : 4,642㎡
- 분당구 대왕판교로644번길 소재
- 준공 : 2014. 9
- 건폐율 : 54.54%
- 용적률 : 359.86%
- 구조 : SRC조
- 주차대수 : 263대
- 용도 : 업무/근생

- 시행/시공 : 휴피스/조이건설
- 지하철 신분당선 판교역 도보 11분 거리
- 판교 H'Square S동 맞은편 판교역로 소재
- 판교 테크노밸리 D블럭 메디포스트부지에 신축됨

4/4분기 주요 공급 예정 오피스

권 역	빌딩명	소재지	규모	연면적(㎡)	비고
CBD	시티센터(쌍용타워)	중구 수표로(저동2가)	B2/18F	37,275	저동 쌍용빌딩 재건축
	D타워(청진2·3)	종로구 종로(청진동)	B8/24F	105,462	도심재개발 PJT
	KT올레플렉스(청진1)	종로구 삼봉로(청진동)	B6/25F	51,801	도심재개발 PJT
	청진8지구 오피스	종로구 종로(청진동)	B7/24F	51,751	도심재개발 PJT
KBD	KG타워	강남구 테헤란로5길(역삼동)	B4/13F	12,749	테헤란로 이면 소재
	대신증권 청담센터	강남구 영동대로(청담동)	B2/5F	6,831	영동대로변 소재
Others	동아디지털미디어센터	마포구 매봉산로(상암동)	B6/19F	97,772	상암동 DMC 소재
	세스코터치센터	강동구 상일로10길(상일동)	B6/12F	24,241	강일첨단업무지구 소재
	DH플러스타워	강동구 상일로10길(상일동)	B4/13F	24,936	강일첨단업무지구 소재
BBD	SK 에코허브센터	분당구 판교로(삼평동)	B6/9F	47,568	SK가스 R&D센터
	삼성중공업 판교R&D센터	분당구 판교로227번길(삼평동)	B5/9F	57,661	삼성중공업 상옥
수도권	광교비즈니스센터	수원시 영통구 이의동	B2/15F	28,728	광교 테크노밸리 소재

| 연도별 오피스 공급량 |



연중 최대물량 공급 예정

A등급 이상 빌딩 4건이 공급될 예정인 CBD를 비롯해 3/4분기에서 이월된 물량을 포함해 15만㎡ 이상이 공급될 서울기타지역과 판교 등을 합해 약 50만㎡ 이상의 물량이 4/4분기에 집중 공급될 예정에 있는 바, 연중 최대치를 기록할 전망임

CBD 신규 공급 정점

3/4분기 공급이 재개된 CBD에 4/4분기에는 4건, 24.6만㎡으로 급증할 전망임. 더불어, 신규 공급에 준하는 메트로타워(구,GS역전타워)가 10월에 리모델링이 완료되어 공급될 예정에 따라 동 권역 임대시장의 불안이 예상됨

신규 업무지역 공급 집중

3/4분기에서 4/4분기로 공급이 이월된 강동첨단업무지구와 판교 테크노밸리 소재 신축빌딩에 더해 상암DMC와 광교 테크노밸리까지 다수의 신규 업무밀집지역에 공급이 예정되어 있음

3. 수급 동향 분석

(2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적(㎡)	날짜
	서울스퀘어	중구 한강대로(남대문로5가)	오라클	1,802	2014. 9
			대우인터내셔날	321	2014. 7
	서울파이낸스센터	중구 세종대로(태평로1가)	유니클로	4,132	2014. 7
CBD	교보생명광화문빌딩	종로구 종로(종로1가)	박스터	3,299	2014. 9
CBD	삼성생명 에이스타워	중구 통일로(순화동)	삼성카드	899	2014. 9
CBD	미래에셋타워(구,센터원)	중구 을지로5길(수하동)	길리어드	1,144	2014. 8
CBD			스웨덴리들	165	2014. 8
CBD			안젤로고든	1,164	2014. 7
CBD	센터포인트 광화문	종로구 새문안로5길(도렴동)	생명보험협회	1,878	2014. 7
CBD	단암빌딩	중구 소월로(남대문로5가)	한국대부금융협회	1,491	2014. 7
CBD	OPUS 11	중구 을지로(을지로2가)	현대캐피탈	939	2014. 7
CBD	남산스퀘어	중구 퇴계로(충무로3가)	한국장애인고용공단	2,426	2014. 8
CBD	서울상공회의소	중구 세종대로(남대문로5가)	고려선재	1,993	2014. 8
CBD	한화소공빌딩	중구 소공로(소공동)	건설공제조합	906	2014. 8
	더익스체인지 서울	중구 무교로(무교동)	서울시청	1,312	2014. 7
	삼환빌딩	종로구 율곡로(운니동)	현대엔지니어링	1,008	2014. 7
	GFC	강남구 테헤란로(역삼동)	라인플레이	2,215	2014. 8
	캐피탈타워	강남구 테헤란로(역삼동)	텍투라코리아	628	2014. 8
			데상트	2,645	2014. 9
KBD	GS타워	강남구 논현로(역삼동)	브릿지스톤코리아	1,402	2014. 7
KBD	큰길타워	강남구 테헤란로(역삼동)	도요엔지니어링	625	2014. 8
KBD	해성2빌딩	강남구 테헤란로(대치동)	계양전기	2,099	2014. 7
KBD			해운업체	1,101	2014. 7
KBD	트러스트타워	서초구 마방로10길(양재동)	엔지캠생명과학	1,805	2014. 9
KBD			모다정보통신	740	2014. 9
KBD	SBI타워	강남구 테헤란로(삼성동)	삼성생명	701	2014. 9
KBD	플래티넘타워	서초구 서초대로(서초동)	삼성물산	3,144	2014. 9
KBD	동훈타워	강남구 테헤란로(역삼동)	LG유플러스(교육장)	992	2014. 9
KBD			친애저축은행	1,607	2014. 9
KBD	수서오피스	강남구 광평로(수서동)	메리케이	2,198	2014. 7
	남강빌딩	서초구 강남대로(서초동)	현대카드	698	2014. 7
	두산건설빌딩	강남구 언주로(논현동)	홈캐스트	2,050	2014. 9
	어반벤치타워	강남구 테헤란로(역삼동)	동양생명보험	1,200	2014. 9

3. 수급 동향 분석

(2) 주요 임대차 활동

권역	빌딩명	소재지	임차인	임차면적 (㎡)	날짜
YBD	Two IFC	영등포구 국제금융로(여의도동)	NTT Korea	1,058	2014. 7
			다이멘션 데이터	1,917	2014. 7
			IDS Academy	1,983	2014. 7
			ADS Internationa	992	2014. 7
			에너지홀딩스	1,653	2014. 8
			RB코리아	2,975	2014. 8
	FKI타워	영등포구 여의대로(여의도동)	한화건설	28,992	2014. 9
	삼성생명 동여의도빌딩	영등포구 국제금융로2길(여의도동)	법무법인 제현	704	2014. 7
			삼성생명보험	608	2014. 7
	HP빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	팬택 C&I	9,587	2014. 8
	창강빌딩	마포구 마포대로(도화동)	LIG시스템	1,015	2014. 8
	기계산업진흥회관	영등포구 국회대로76길(여의도동)	엠스틸인터내셔널	430	2014. 7
	교보증권빌딩	영등포구 의사당대로(여의도동)	케이원투자자문	400	2014. 7
	신송센터	영등포구 여의나루로(여의도동)	인셉트파이낸셜유한회사	364	2014. 7
Others	KDB생명타워	용산구 한강대로(동자동)	칸서스자산운용	2,479	2014. 7
BBD	퍼스트타워	분당구 분당로(서현동)	한국지역난방기술	1,944	2014. 8
			한솔이엠이	4,538	2014. 9
	분당스퀘어	분당구 황새울로360번길(서현동)	삼성전자, 삼성생명, 삼성카드	1,871	2014. 8
	SK-U타워	분당구 성남대로343번길(정자동)	실리콘화일	6,017	2014. 8
	동양생명빌딩	분당구 황새울로(서현동)	동양생명	1,587	2014. 8
	휴맥스타워	분당구 황새울로(수내동)	휴맥스	2,512	2014. 8
수도권	부평신라빌딩	부평구 시장로(부평동)	현대카드	638	2014. 7

임대차활동 주요 특징

특 징	내 용	비 고
대형면적 통합 임대차 사례 지속	신축빌딩과 일부 대형공실 보유 빌딩에서만 가능한 대형면적 통합 임차 사례가 꾸준하게 발생됨	• 서울기타 : 넷마블, 웰컴그룹 • YBD : 한화건설(FKI타워), 팬택C&I(HP빌딩)
권역 간 대형면적 이전 사례 발생	권역 내 임차 수요 감소로 임대 부진을 겪고 있는 FKI타워와 SIFC 등 YBD 대형 공실빌딩들이 타 권역으로 부터의 이전 수요(한화건설, 다이멘션데이타, 팬택C&I 등)로 일부 해소되고 있음	• 한화건설 : CBD → YBD • 다이멘션데이타 : KBD → YBD • 팬택C&I : CBD → YBD • 칸서스자산운용 : YBD → Others
노후빌딩 재건축에 따른 이전수요 지속	전면 리모델링 예정인 CBD 한화장교빌딩에 입주해 있는 한화건설이 신축빌딩인 FKI타워에 임대차계약을 체결하였고, 재건축 예정인 YBD 교직원공제회관 입주사인 에너지홀딩스가 Two IFC로 이전하는 등 관련 수요가 꾸준히 발생되고 있음	• YBD : 교직원공제회관, 미래에셋생명사옥 등 • CBD : 한화장교빌딩 등
저축은행 본점 이전 활발	구조조정이 거의 마무리된 저축은행들이 영업 활성화 등을 목적으로 본점을 이전하는 사례가 다수 조사됨. 기존에 선호하는 KBD와 CBD 뿐만 아니라, BBD와 구로디지털단지 등 서울 및 수도권 내 다양한 지역에서 확인됨	• KBD : 친애·대신저축은행 • BBD : 페퍼저축은행 • Others : 웰컴저축은행

4. 임대시장 전망(2014년 4/4분기)

구 분	내 용	변동
임대가	3/4분기까지 누적 임대가 상승률이 2013년 연말 대비 0.9% 상승하는데 그치고 있으나, 4/4분기 CBD에 임대가 수준이 높은 A등급 이상의 신축 빌딩이 다수 공급될 예정에 따라 동 권역을 중심으로 약보합세를 나타낸 연중반 보다 상승폭은 커질 것으로 예상됨. 다만, 연말 신규 공급 집중에 따른 공실 부담으로 기존 빌딩들은 대부분 동결할 것으로 판단되기 때문에 연간 임대료 상승률은 평년에 못미치는 1.5~2.0% 수준으로 전망됨 신규 공급 외 연말에 거래가 예상되는 스테이트타워 남산, 정동빌딩, 와이지타워 등의 경우 입찰 전후로 이미 임대 호가를 인상한 경우가 대부분인 때문에 시장 임대료 수준에는 별다른 영향을 미치지 않을 것으로 예상됨	CBD ↑ KBD, YBD → 서울기타, BBD →
공실률	신규 공급 감소로 다소 안정세를 나타냈던 공실률은 CBD를 중심으로 상승세로 전환될 것으로 전망됨. 특히, CBD의 경우 3만㎡가 넘는 규모의 A등급 이상 빌딩 4동을 비롯해, 리모델링을 마치고 임대 물량으로 공급될 예정인 A등급 규모의 메트로타워(구,GS역전)까지 실질적으로 25만㎡가 넘는 물량이 집중 공급될 예정에 있는 바, 공실률이 급등할 가능성이 매우 큼 KBD는 3/4분기와 마찬가지로 중소형빌딩만 공급될 예정으로 신규 공급에 따른 직접 영향은 크지 않을 것으로 예상되지만, 타 권역 신축빌딩으로 권역 내 대형 임차사(KT)가 이전할 예정에 따라 기존 빌딩에 3만㎡ 이상 규모의 공실이 공급되어 2차적인 공실이 발생될 전망임. YBD의 경우 권역 내 임차 수요는 주춤하고 있지만, IBM과 한화건설과 같은 타 권역 유입수요로 인해 소폭이지만 하락세가 계속될 것으로 예상됨	CBD, 서울기타 ↑ YBD ↓ KBD, BBD →
신규공급	판교와 강동지역 신규 공급 예정 물량이 4/4분기로 다수 이월되면서 기존 예정분과 더해져 50만㎡ 이상으로 신규 공급이 급증할 것으로 예상됨. 주요권역 중에서는 A등급 이상 규모 빌딩 4동이 공급될 예정인 CBD와 서울 기타지역에 공급이 집중될 예정이지만, 해당 신축빌딩에 KBD 등 타 권역으로 부터의 임차인 이동이 발생되어, YBD를 제외한 모든 주요권역 임대시장에 직간접적인 영향을 미칠 것으로 예상됨 최근 주요권역 보다 공급시장에서 더 큰 비중을 차지하고 있는 신규 업무밀집지역 경우 3/4분기 이월분이 공급 예정인 강동 첨단업무지구를 비롯해 판교 테크노밸리, 상암동 DMC와 광교 테크노밸리까지 다양한 지역에서 공급 계속될 전망임. 주요권역 보다는 사옥 사용 비중이 커 해당 권역 임대시장에 직접적인 영향은 크지 않을 것으로 예상됨	CBD, 서울기타↑↑ BBD, KBD ↑ YBD →

Ⅱ. 오피스 매매시장 동향

1. 시장 동향

■ 조사 대상 및 내용

서울시를 중심으로 한 수도권 일대의 연면적 3,300㎡ 이상 오피스 빌딩 중 2014년 3/4분기 동안 소유권 변동(등기부상 소유권 이전 기준)이 있었던 13건을 대상으로 매각사례, 매입용도, 매각금액, ㎡당 매매가, 매수자 유형, 기타 현황 등에 관한 사항을 분석함

■ 조사 기간

2014년 7월 1일 ~ 2014년 9월 30일

[2014년 3/4분기 주요 매매 사례]

권역	빌딩명	주소	거래면적(㎡)	매도자	매수자
CBD	동대문 밀리오레	중구 장충단로(을지로6가)	5,245	태신포커스	JB오피스사모부동산투자신탁 1
	서린빌딩	중구 청계천로(서린동)	28,115	한국화장품, 화인자산관리	재단법인 관정이종환교육재단
	삼부빌딩	종로구 퇴계로(남창동)	15,260	삼부토건	삼익악기
KBD	사학진흥재단·장학재단빌딩	서초구 서초대로41길(서초동)	7,805	한국사학진흥재단, 한국장학재단	개인
	B. E 교육연구시설	서초구 반포대로4길(서초동)	4,588	비씨에이캐나다	케이탑자기관리부동산투자회사
	현대캐피탈 양재동사옥	서초구 바우뫼로(양재동)	14,122	현대캐피탈	블랙야크
YBD	현대증권빌딩	영등포구 여의나루로4길(여의도동)	20,426	현대증권	하나HW랜드칩사모부동산모투자신탁1- 2
	태영빌딩	마포구 마포대로(공덕동)	33,079	태영건설	생보제사호위탁관리부동산투자회사
Others	한진중공업 갈월동사옥	용산구 한강대로71길(갈월동)	31,787	한진중공업	베스타스사모부동산투자신탁 8
	지밸리비즈프라자	구로구 디지털로(구로동)	57,292	지밸리비즈프라자	이지스KORIF사모부동산투자신탁10
	한국전기안전공사	강동구 고덕로(명일동)	7,215	한국전기안전공사	사단법인 농민신문사
BBD	이노와이어리스사옥	분당구 황새울로319번길(서현동)	5,479	이노와이어리스	자생
	삼성생명분당서현빌딩	분당구 서현로(서현동)	11,560	삼성생명보험	이노와이어리스

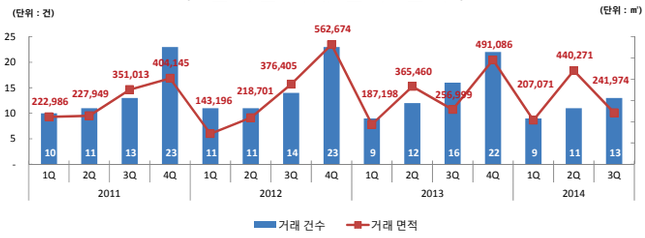
※ 상기 매매사례 중 집합 건축물인 동대문 밀리오레는 전체 연면적 중 일부만 거래되어 상기 거래면적과 공부상 연면적이 일치하지 않음

※ 용도별(호텔, 리테일, 오피스) 매매가격 수준이 상이한 복합시설인 지밸리의 경우 건물 전체가 거래되었으나, 오피스면적과 금액만 별도로 구분하여 반영하였음

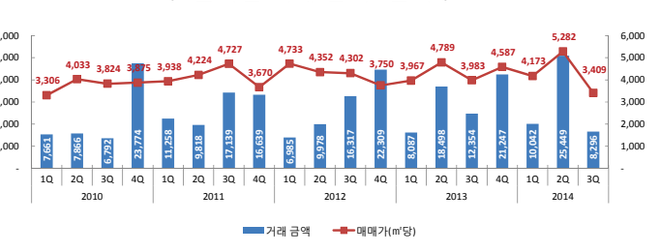
2. 매매시장 분석(2014년 3/4분기)

매매사례 분석

| 분기별 거래 면적 분석 |



| 분기별 거래 금액 분석 |



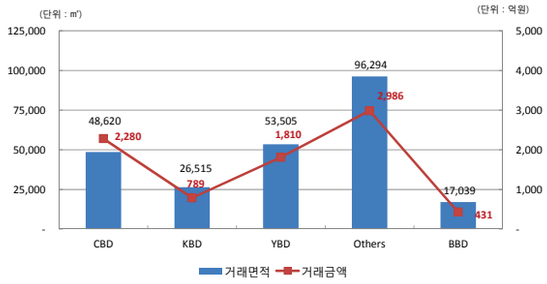
거래 규모

2014년 3/4분기 거래사례는 총 13건, 거래면적 241,974㎡, 거래대금은 8,296억원으로 조사됨. 거래건수는 13건으로 평년(분기당 10건) 수준을 상회하였으나, 주요 입찰 물건들의 거래가 수익자 모집과 임대 부진 등으로 지연되면서 예상(15건 이상) 보다는 주춤했음. 거래금액은 1천억원 이상 중대형 물건의 거래 감소(4건)로 인해 2013년 1/4분기 이후 6분기 만에 1조원 미만으로 감소되었음

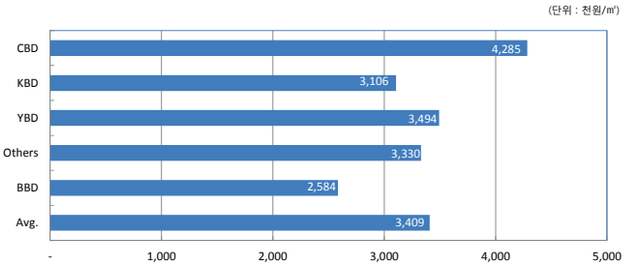
평균 매매가

㎡당 평균 매매가는 3,409천원으로 큰 폭으로 급등했던 전분기 (5,282천원) 대비 35.5% 급락하였음. 매매가격이 상대적으로 낮은 YBD와 서울 기타권역 및 BBD에서 각각 2건 이상 거래가 이루어졌고, 동 권역 소재 물건이 금분기 거래사례 중 과반을 넘어서면서 매매가격이 약세로 전환되었음. 이와 같이 최근 거래 양극화 정도에 따라 매분기 큰 폭으로 등락을 반복하고 있음

| 권역별 매매사례 |



| 권역별 평균 매매가 |



권역별 거래 분석

권역별 거래는 거래건수 기준으로는 KBD, CBD 및 서울 기타권역이 각각 3건씩 거래되면서 가장 많았고, 이를 제외한 나머지 권역들도 각각 2건 이상씩 거래되면서 거래 양극화가 완화되었음. 거래면적과 거래금액 모두 중대형빌딩이 거래된 서울 기타권역이 각각 39.8%, 36.0%로 가장 비중이 컸음. 이어, 거래면적 기준으로는 YBD(22.1%), CBD(20.1%), KBD(11.0%), BBD(7.0%) 순으로 조사되었으나, 거래금액 기준으로는 ㎡당 매매가격이 상대적으로 높은 CBD(27.5%)와 YBD(21.8%)가 순위가 바뀌었음

권역별 매매가 수준

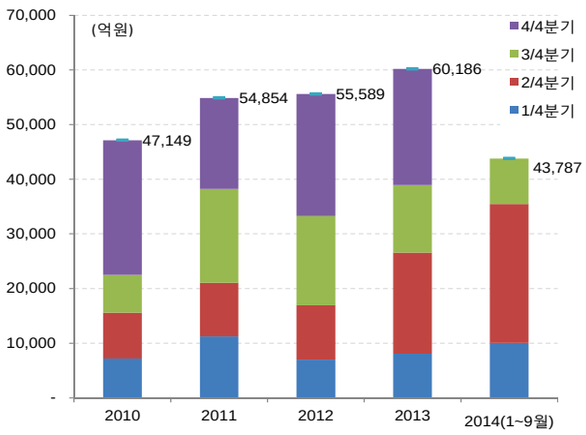
권역별 매매가격은 CBD가 유일하게 ㎡당 4,000천원 대를 유지하며 가장 높았고, 해당 권역 소재 중대형빌딩이 거래된 YBD와 서울 기타권역이 그 뒤를 이었음. 권역 내 외곽지역에 위치한 중소형빌딩이 주로 거래된 KBD는 가장 큰 낙폭을 기록하며 BBD를 제외하고 매매가격 수준이 가장 낮았음

| 매수자 거래면적 분석 |

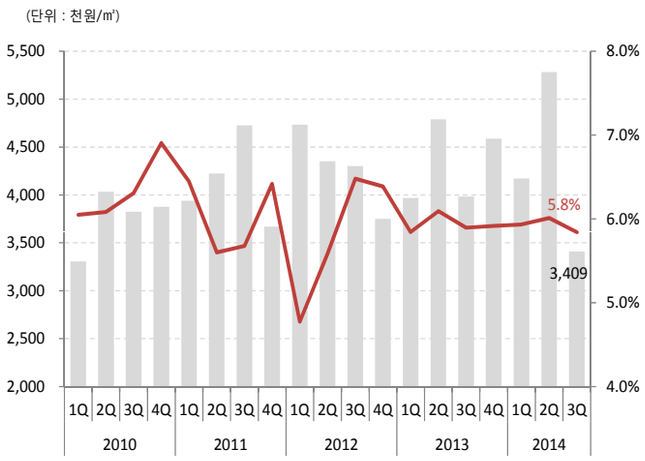
매입자본 분석

13건의 거래사례 모두 국내자본이 매수하면서 외국자본은 다소 주춤하였음
더불어, 상반기 동안 강세를 나타내왔고, 하반기에 비중이 커질 것으로 예상되었던 간접투자 매수사례가 절반 이하(6건)로 떨어지면서 다소 주춤하였음. 오히려 실사용 및 투자 목적의 직접 매수사례 비중이 과반을 넘어서며 강세를 나타내고 있음

| 분기별 거래규모 |

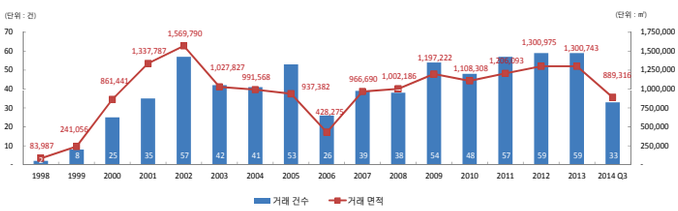


| Cap Rate |

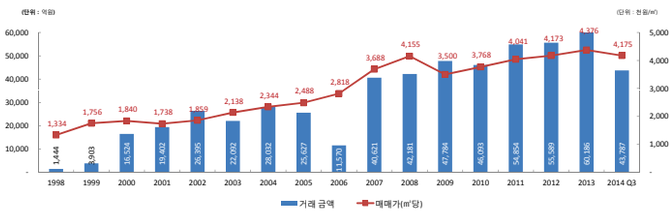


연도별 매매사례 대비 2014년 누적 거래사례 분석

| 연도별 거래면적 |



| 연도별 거래금액 |



누적 거래규모

1998년부터 2014년 3/4분기 까지 서울 및 분당권역 내 오피스 매매사례는 총 676건, 16,405,645㎡에 거래금액은 54조 6,084억원으로 조사되었음

거래금액

2014년 3/4분기까지 누적 거래금액은 4조 3,787억원으로 3/4분기 거래금액이 6분기 만에 1조원 이하로 떨어졌음에도 불구하고 이미 4조원대를 넘어섰음. 4/4분기 Closing 예정분을 감안했을 때, 2011년 이후 4년 연속으로 연간 거래금액이 5조원을 무난하게 넘어설 것으로 예상되며, 매물 동향을 감안하면 5조원대 후반까지 거래될 전망임

평균 매매가

2014년 누적 거래사례의 ㎡당 평균 매매가는 4,175천원으로 최고치를 경신했던 2013년 평균(4,376천원) 대비 4.6% 하락되었음. 2/4분기에 CBD와 KBD 주요 역세권 소재 물건이 다수 거래되며 급등했던 매매가격은 YBD와 서울 기타지역 및 BBD 소재 중소형빌딩이 절반 이상 거래되면서 하락세로 전환되었음. 금년 한 해는 권역별 거래 편중(양극화) 정도에 따라 매분기 매매가격이 상승과 하락을 반복하고 있음

매매시장 주요 특징(2014년 3/4분기)

2014년 3/4분기에 거래가 이루어진 13건의 오피스 매매사례를 분석한 결과 다음과 같은 특징을 나타냄

특 징	내 용	비 고
6분기만에 1조원 미만 거래	거래금액 1천억원 이상 중대형빌딩의 거래가 감소되었고, 매매가격이 낮은 YBD, 서울 기타지역 및 BBD 소재 중소형빌딩이 다수 거래되면서 2013년 2/4분기 이후 6분기 만에 분기 거래금액이 1조원 미만으로 떨어짐	8,296억원 거래
㎡당 매매가 연중 최저 수준 하락	매매가격 상승세를 주도했던 KBD와 CBD 중대형 물건의 거래가 주춤한 반면에 매매가격이 상대적으로 낮은 나머지 권역 소재 물건 등이 주로 거래되면서 연중 가장 낮은 수준으로 급락하였음	1/4분기 4,173천원 2/4분기 5,282천원 3/4분기 3,409천원
블록딜 거래 2분기 연속 발생	2/4분기에 이어 금분기에도 매수자들이 선호하는 서울지역 소재 리스백 가능 물건과 상대적으로 선호가 덜한 지방 물건이 함께 거래된 블록딜 사례가 2분기 연속으로 조사되었음	한진중공업 사옥 (서울+부산)
건설사 관련 구조조정 매물 거래 활성화	건설사들이 보유하고 있던 구조조정 관련 매물이 임대시장 불안시기와 맞물려 리스백을 조건으로 매분기 꾸준하게 거래되고 있음. 더불어, 증권과 금융업종 등의 매물이 유사한 형태로 거래가 진행되고 있음	삼부빌딩, 태영빌딩 한진중공업사옥 등
거래 양극화 완화	KBD와 CBD에 집중되었던 거래가 3/4분기에는 모든 권역에서 각각 2건 이상 거래가 이루어지면서 양극화가 완화되었음	KBD, CBD ↑↑ 나머지 지역↑
종전부동산 관심 증가	2/4분기에 이어 금분기에도 2건의 종전부동산이 거래 완료되었고, 종전부동산 중 가장 큰 물건인 삼성동 한국전력본사의 입찰과 계약 체결을 통해 종전 부동산에 대한 관심이 크게 증가되고 있음	한국전기안전공사, 장학재단·사학진흥재단 거래 완료
구분 소유 거래 명맥 유지	1/4분기 3건에서 2/4분기 1건으로 감소되었던 구분 소유 빌딩의 거래는 3/4분기 1건으로 명맥을 유지했으나, 일반적인 선호를 반영하여 약세가 계속됨	동대문 밀리오레
간접 투자 매수 비중 감소	상반기에 이미 과반을 넘었고, 통상 하반기에 비중이 늘어나는 부동산펀드와 리츠 등을 통한 간접 매수사례가 3/4분기 들어 실사용 및 투자 목적 직접 매수 강제로 인해 연중 처음으로 과반에 못미쳤음	13건 중 6건

3. 매매시장 전망(2014년 4/4분기)

구분	내 용	비 고
매매가격 상승세 반등	주요 권역 소재 중대형빌딩의 거래가 부진하면서 급락했던 매매가격은 스테이트타워 남산, 정동빌딩 등 ㎡당 6,000천원대를 넘는 고가 매물이 다수 거래될 예정에 따라 다시 급등할 것으로 예상됨	㎡당 4,000천원대 회복 예상
거래건수 15~20건 예상	지난 3년간(2011~2013년) 평균 22건이 넘었던 4/4분기 거래건수는 금년에는 연말에 집중되는 신규 공급으로 인한 임대시장 불안과 펀딩 지연 문제 등으로 감소되어 15~20건 내외가 Closing될 전망임	2011년 4Q : 23건 2012년 4Q : 23건 2013년 4Q : 22건
구조조정 물건 공급 및 거래 증가	구조조정 물건이 10월과 11월에 최소 한건 이상씩 거래완료될 예정에 있으며, 건설과 금융 관련 업종이 보유하고 있는 물건들이 꾸준하게 거래될 전망임. 더불어, 당해년도 실적 제고를 위한 목적으로 급매물이 공급되어 연내 거래 완료될 가능성이 있음	하이리빙, 특수건설 Closing 예정
블록딜 물건 공급	2/4분기와 3/4분기 연속으로 블록딜 거래가 발생되었고, 금융 및 대기업 보유 지방 사옥이 연말에 블록딜 형태로 일부 공급 및 거래될 가능성이 있음. 다만, 동 매물들이 주요 오피스 권역 보다는 지방 물건 중심이기 때문에 매수자들의 관심은 제한적일 전망임	2/4분기 블랙스톤 3/4분기 한진중공업
간접투자 매수 비중 연말 과반 회복	3/4분기에 다소 주춤했던 간접투자 매수사례는 Closing 예정 물건 동향 및 동 매수사례가 연말에 크게 증가해왔던 트랜드를 감안했을때, 거래건수 기준으로 과반 이상을 회복할 것으로 보이며, 5천억원이 넘는 스테이트타워 광화문 등 대형빌딩 위주 매수로 거래 금액 기준으로는 7할 이상을 넘어설 전망임	거래건수 ↑ 거래금액 ↑↑
종전 부동산 Closing 사례 지속 및 관심 확대	가격조정 폭이 작고, 명도시기가 타 매물보다 긴 단점으로 여전히 낙찰 건수 보다는 유찰 건수가 많지만, 한국전력본사의 매각으로 인한 종전부동산에 대한 관심이 커져 있어, 매분기 1~2건의 신규 계약 또는 거래 완료가 예상됨	청계천 정보화진흥원 Closing 예정
거래 편중 현상 재심화	거래가 주춤했던 서울 기타권역과 YBD 및 BBD 소재 물건의 거래가 3/4분기 재개되면서 전 권역으로 확대되었으나, 4/4분기에는 다시 KBD와 CBD 소재 물건 중심으로 거래되면서 편중 현상이 다시 심화될 전망임	KBD, CBD ↑↑ 서울기타 ↑ YBD, BBD →
외국자본 중대형 물건 매수 재개	3/4분기 잠시 주춤했던 외국자본은 4/4분기에는 5천억원이 넘는 대형 물건에 대한 매수를 완료할 예정에 있으며, 복수의 입찰 물건에 대한 매입을 추진중에 있는 바, 거래면적과 거래금액 측면에서 비중 확대가 예상됨	스테이트타워 광화문 등

Ⅲ. 부록 : 신규 부동산펀드 설정 현황

1. 조사 개요

■ 조사 대상

2014년 3/4분기 동안 금융투자협회에 등록된 펀드로 부동산, 특별자산, 재간접펀드 중 부동산 및 부동산 간접투자상품에 투자한 펀드를 대상으로 함

■ 조사 기간

2014년 7월 1일 ~ 2014년 9월 30일

자산운용사eks	펀드명	설정일	설정원본(백만원)	모집형태	추가/단위	특성분류	투자지역
미래에셋자산운용	미래에셋모기지사모부동산투자신탁 1(파생형)	2014/07/01	20,000	사모	추가	장내파생	해외
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 9	2014/07/01	15,000	사모	단위	PF대출형	국내
베스타스자산운용	베스타스사모부동산투자신탁 8	2014/07/02	80,000	사모	단위	임대형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋맵스프런티어미국사모부동산투자신탁 3(파생형)	2014/07/04	1,100	사모	단위	미분류	해외
KB자산운용	KB롯데마스터리스사모부동산투자신탁 1	2014/07/04	204,000	사모	단위	임대형	국내
미래에셋자산운용	미래에셋맵스프런티어NPL사모부동산투자신탁 1	2014/07/04	6,856	사모	단위	미분류	국내
하우자산운용	하우사모MBS부동산투자신탁 8	2014/07/08	532	사모	추가	미분류	국내
신한BNP파리비자산운용	신한BNPP해외사모부동산투자신탁 1	2014/07/09	56,010	사모	단위	PF대출형	해외
하우자산운용	하우사모MBS부동산투자신탁 9	2014/07/11	2,000	사모	추가	미분류	국내
제이피모간자산운용	JP모간글로벌부동산자투자신탁(리츠-재간접형)C4	2014/07/14	25	공모	추가	REITs형	해외
하이자산운용	하이글로벌부동산투자신탁[재간접형]S	2014/07/17	0	공모	추가	REITs형	혼합
하나자산운용	하나HW랜드칩사모부동산모투자신탁1- 2	2014/07/17	36,300	사모	단위	임대형	국내
엠플러스자산운용	엠플러스사모MBS부동산투자신탁 2	2014/07/18	3,000	사모	단위	미분류	국내
현대자산운용	현대사모부동산투자신탁 1[ABSTB]	2014/07/21	14,117	사모	단위	미분류	국내
시몬느자산운용	시몬느독일부동산사모투자신탁 1	2014/07/21	360	사모	단위	미분류	해외
노무자이화자산운용	노무라이화사모부동산투자신탁 4	2014/07/24	2,100	사모	단위	PF대출형	국내
한국투신운용	한국투자사모크리스탈카운티부동산투자신탁	2014/07/25	50,000	사모	단위	미분류	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 61	2014/07/28	7,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 62	2014/07/28	9,000	사모	단위	PF대출형	국내
KTB자산운용	KTB칸피던스사모부동산투자신탁 63	2014/07/28	8,000	사모	단위	PF대출형	국내
우리자산운용	우리마일스톤US사모부동산투자신탁 5[재간접형]	2014/07/29	0	사모	단위	REITs형	해외
유진자산운용	유진드림스퀘어사모부동산투자신탁 13	2014/07/30	2,943	사모	단위	PF대출형	국내
제이비자산운용	JB오피스사모부동산투자신탁 1	2014/07/31	9,509	사모	단위	임대형	국내
한국투신운용	한국투자사모수원힐스테이트부동산투자신탁	2014/08/01	50,000	사모	단위	PF대출형	국내
현대자산운용	현대사모부동산투자신탁 2[ABCP]	2014/08/08	13,111	사모	단위	미분류	국내
라살자산운용	라살사모부동산투자신탁 2	2014/08/08	11,427	사모	추가	미분류	해외
한국투신운용	한국투자사모아시아Opportunistic부동산투자신탁 1(재간접형)	2014/08/08	8,262	사모	단위	미분류	해외
리치먼드자산운용	리치먼드사모멀티플렉스부동산투자신탁 1	2014/08/22	3,000	사모	단위	임대형	국내
KB자산운용	KB롯데마스터리스사모부동산투자신탁 2	2014/08/22	0	사모	단위	임대형	국내
KDB자산운용	KDB김포풍무푸르지오센트레빌사모부동산투자신탁	2014/08/25	10,000	사모	단위	PF대출형	국내
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 2	2014/08/28	10,000	사모	단위	미분류	국내
골든브릿지자산운용	골든브릿지사모부동산투자신탁 18	2014/08/29	10	사모	단위	임대형	국내
KTB자산운용	KTB제니스사모부동산투자신탁 1	2014/09/03	5,846	사모	단위	PF대출형	국내
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP2- 1B	2014/09/03	122,200	사모	단위	미분류	국내
JP모간자산운용	JP모간글로벌부동산자투자신탁(리츠-재간접형)A-E	2014/09/15	0	공모	추가	REITs형	해외
한화자산운용	한화라살글로벌리츠부동산모투자신탁(리츠-재간접형)	2014/09/19	38,527	공모	추가	REITs형	해외
한국투신운용	한국투자사모런던오피스부동산투자신탁 1(파생형)	2014/09/19	55,780	사모	단위	미분류	해외
제이비자산운용	JB사모부동산MBS투자회사 2	2014/09/24	1,200	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스글로벌사모부동산투자신탁37- 2	2014/09/25	295,300	사모	단위	임대형	해외
마이애셋자산운용	마이애셋NPL사모부동산투자신탁AP2- 2	2014/09/25	2,337	사모	단위	미분류	국내
이지스자산운용	이지스글로벌사모부동산투자신탁37- 1	2014/09/25	194,300	사모	단위	임대형	해외
한화자산운용	한화Value Add Strategy사모부동산투자신탁 3(재간접형)	2014/09/25	4,832	사모	단위	미분류	해외
HDC자산운용	HDC사모부동산투자신탁 3	2014/09/30	9,983	사모	단위	미분류	국내

※ 위 자료는 금융투자협회 자료를 기준으로 상품설명서, 신문기사 및 각 자산운용사 질의답변을 참고하여 작성되었으며, 실제와 차이가 있을 수 있음

Ⅲ. 부록 : 6대 광역시 오피스 임대시장 현황

1. 조사 개요

■ 조사 대상 및 내용

부산, 대구, 대전 등 6대 광역시에 소재하는 연면적 6,600㎡ 이상의 345개 오피스 빌딩을 대상으로 임대 정보, 공실 현황, 임대 형태, 기타 현황 등에 관한 사항을 조사함

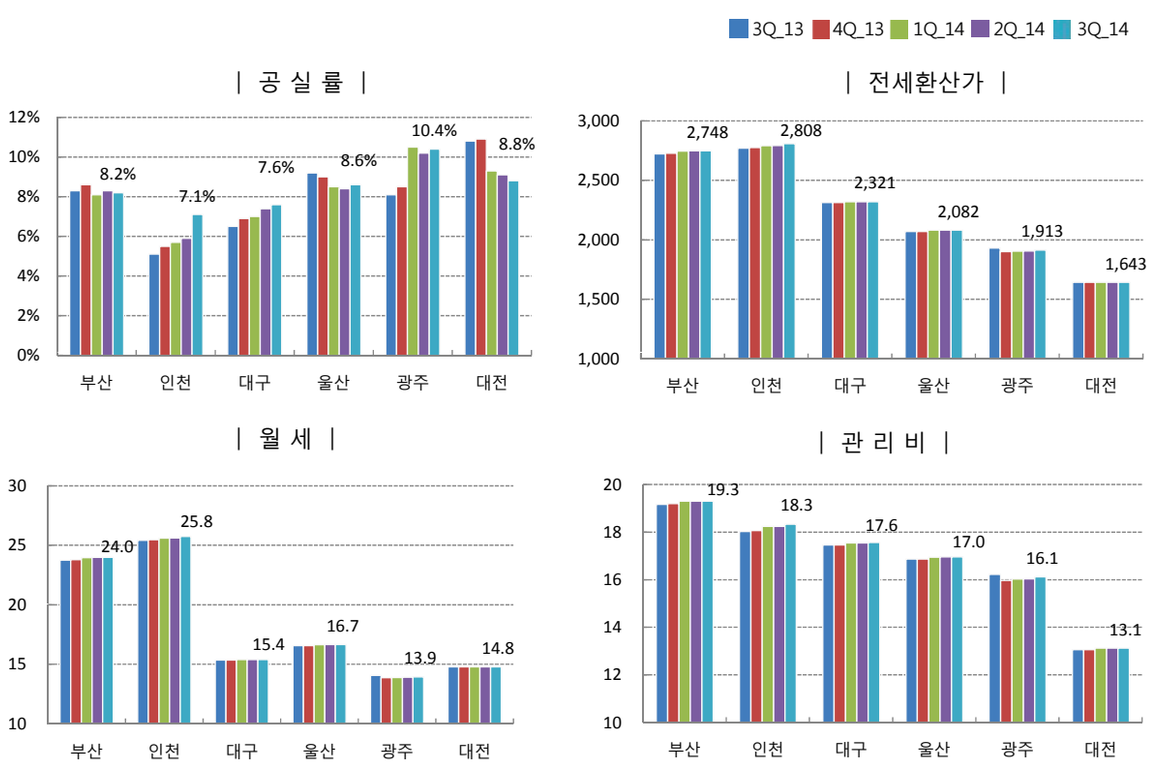
■ 조사 기간

2014년 9월 1일 ~ 2014년 9월 30일

2. 광역시별 임대 정보

(단위 : 천원/3.3㎡, %)

구분	인천	부산	대구	울산	광주	대전
빌딩수	43개	84개	64개	13개	61개	80개
총 공급면적(㎡)	447,583	1,290,341	1,055,712	162,694	803,894	770,787
평균 연면적(㎡)	10,410	15,361	16,496	12,516	13,180	9,635
평균 전용률	61.7%	61.6%	61.5%	58.4%	64.4%	65.1%
전세환산가	2,808	2,748	2,321	2,082	1,913	1,643
보증금	564.1	465.8	657.5	481.9	633.5	404.1
월세	25.8	24.0	15.4	16.7	13.9	14.8
관리비	18.3	19.3	17.6	17.0	16.1	13.1
공실률	7.1%	8.2%	7.6%	8.6%	10.4%	8.8%
전환률	15.8%	12.4%	11.7%	12.0%	11.6%	14.9%



Now 2014 ShinYoung ASSET

상공회의소빌딩

- 소재지 : 중구 세종대로
- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 113,907㎡
- 준공시기 : 2005년

센트럴타워

- 소재지 : 분당구 황새울로312번길
- 규모 : B6/12F
- 연면적 : 23,824㎡
- 준공시기 : 1997년

트러스트타워

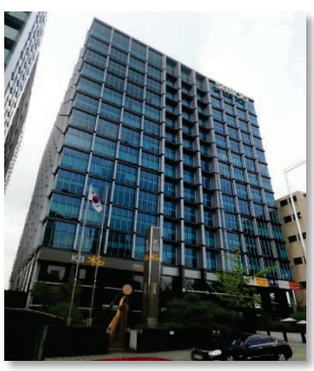
- 소재지 : 서초구 마방로
- 규모 : B5/26F
- 연면적 : 36,208㎡
- 준공시기 : 1995년

풍산빌딩

- 소재지 : 서대문구 충정로
- 규모 : B7/16F
- 연면적 : 36,563㎡
- 준공시기 : 2011년

POBA 강남타워

- 소재지 : 강남구 학동로
- 규모 : B6/20F
- 연면적 : 45,348㎡
- 준공시기 : 2011년



세우빌딩

- 소재지 : 영등포구 여의공원로
- 규모 : B4/14F
- 연면적 : 32,732㎡
- 준공시기 : 2007년

전경련회관

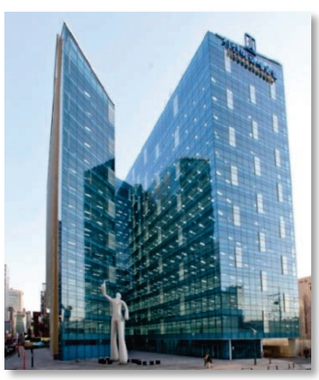
- 소재지 : 영등포구 여의대로
- 규모 : B6/50F
- 연면적 : 168,507㎡
- 준공시기 : 2013년

현대인텔렉스빌딩

- 소재지 : 강남구 언주로
- 규모 : B6/11F
- 연면적 : 18,235㎡
- 준공시기 : 1997년

제일약품빌딩

- 소재지 : 서초구 사평대로
- 규모 : B4/11F
- 연면적 : 12,264㎡
- 준공시기 : 2003년



바로세움3차

- 소재지 : 서초구 서초대로77길
- 규모 : B5/15F
- 연면적 : 27,220㎡
- 준공시기 : 2011년

연세재단세브란스빌딩

- 소재지 : 중구 통일로
- 규모 : B6/24F
- 연면적 : 108,887㎡
- 준공시기 : 1993년

포스코P&S타워

- 소재지 : 강남구 테헤란로
- 규모 : B2/33F
- 연면적 : 43,299㎡
- 준공시기 : 2003년

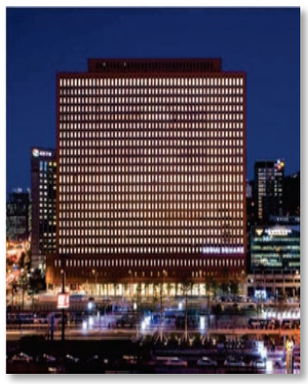
Now 2014 ShinYoung ASSET

배재정동빌딩

- 소재지 : 중구 서소문로11길
- 규모 : B4/12F
- 연면적 : 36,243㎡
- 준공시기 : 2004년

강동그린타워

- 소재지 : 강동구 천호대로
- 규모 : B6/18F
- 연면적 : 26,599㎡
- 준공시기 : 2010년

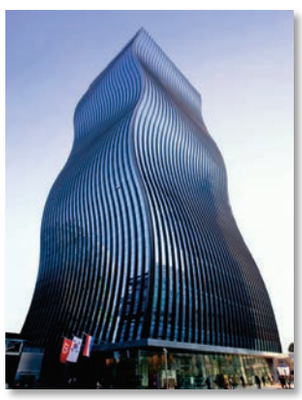


서울스퀘어

- 소재지 : 중구 한강대로
- 규모 : B2/23F
- 연면적 : 132,793㎡
- 준공시기 : 2009년

유니퀘스트빌딩

- 소재지 : 분당구 황새울로
- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 8,251㎡
- 준공시기 : 1999년



GT타워

- 소재지 : 서초구 서초대로
- 규모 : B8/24F
- 연면적 : 54,583㎡
- 준공시기 : 2011년

누리꿈스퀘어

- 소재지 : 마포구 월드컵북로
- 규모 : B4/22F
- 연면적 : 152,569㎡
- 준공시기 : 2007년

분당 M타워

- 소재지 : 분당구 구미로
- 규모 : B4/8F
- 연면적 : 46,126㎡
- 준공시기 : 2009년

아세아타워

- 소재지 : 강남구 논현로
- 규모 : B5/16F
- 연면적 : 48,817㎡
- 준공시기 : 1992년

더프라임타워

- 소재지 : 용산구 원효로90길
- 규모 : B6/30F
- 연면적 : 39,010㎡
- 준공시기 : 2014년

부평 신라빌딩

- 소재지 : 부평구 시장로
- 규모 : B6/16F
- 연면적 : 21,707㎡
- 준공시기 : 1998년

그랑서울

- 소재지 : 종로구 종로
- 규모 : B7/24F
- 연면적 : 175,537㎡
- 준공시기 : 2013년

KPX빌딩

- 소재지 : 마포구 마포대로
- 규모 : B4/18F
- 연면적 : 19,769㎡
- 준공시기 : 2011년